PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société Canadienne d'hypothèques et de Logement

Survol du Marché de L'habitation

Croissance modérée en 2002

EDMONTON
PRINTEMPS 2002

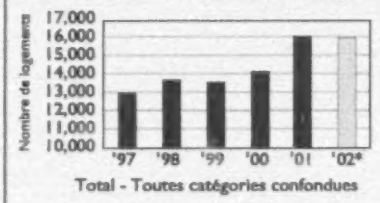
L'économie d'Edmonton continuera de progresser rapidement en 2002, mais il se créera moins d'emplois en raison d'une dégradation de la conjoncture dans le secteur de l'énergie et dans la fonction publique. Le taux chômage demeurera quand même bas dans la région, ce qui incitera de nombreux ménages à venir s'y installer. De ce fait, la demande de logements restera relativement ferme. En revanche, le redressement des taux hypothécaires aura pour effet de diminuer l'abordabilité au fil des mois.

Le marché de l'existant a connu une autre année exceptionnelle en 2001, et les volumes de vente demeureront importants en 2002. La faiblesse de l'offre et la vigueur de la demande ont fait monter les prix au cours des trois premiers mois. Si les taux hypothécaires augmentent comme prévu au deuxième trimestre, les frais de possession mensuels d'un logement type s'engageront à nouveau sur une pente ascendante. Les ménages à revenus limités désirant accéder à la propriété auront désormais plus de difficultés à obtenir un prêt, ce qui aura un effet modérateur sur les ventes au dernier semestre.

En 2001, les constructeurs d'habitations ont réalisé leur meilleure performance depuis 1982 dans la région. Comme il y avait moins d'inscriptions sur le marché de l'existant, les acheteurs se sont rués sur les maisons-témoins ainsi que sur les maisons construites sans commande et ont fait gonfler les carnets de commande des constructeurs. Cette cadence se poursuivra jusqu'en milieu d'année, c'est-à-dire jusqu'à ce que l'on perçoive des signes manifestes de ralentissement. Lorsque les choses se tasseront en décembre, le cumul annuel des mises en chantier aura dépassé la barre des 8 000.

Graphique 1

Les ventes se maintiendront près des niveaux records en 2002



Total - Toutes catégories confondues

Source: Chambre immobilière d'Edmonton
*Prévisions : SCHL

Sur le marché locatif, la pénurie de logements inoccupés fera flamber les loyers encore cette année. Grâce à l'essor qu'a connu le marché de la construction résidentielle l'an dernier, de nouveaux appartements s'ajouteront au parc locatif – surtout dans le centre de la ville. Toutefois, les loyers poursuivront leur envol étant donné les coûts élevés de construction et l'escalade des frais d'exploitation.

SOMMAIRE

1 **Survol du marché de l'habitation**
La demande de logements demeurera vive, mais les problèmes liés à l'abordabilité freineront la progression des ventes au deuxième semestre.

2 **Marché de l'existant**
En 2002, le volume des ventes se rapprochera du record enregistré en 2001. Après un bon début d'année, la demande fléchira à mesure que la hausse des prix et des taux hypothécaires fera sentir ses effets.

3 **Marché du neuf**
Les constructeurs d'habitations connaîtront une autre année faste en 2002. Les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la barre des 5 000, faisant de 2002 la meilleure année depuis 1979. L'activité dans le secteur des collectifs demeurera aussi très intense.

6 **Marché locatif**
La rareté de l'offre et l'accroissement des coûts d'exploitation feront augmenter les loyers. L'arrivée de nouveaux appartements sur le marché devrait avoir un certain effet sur le taux d'inoccupation, mais cela ne suffira pas à freiner la hausse des loyers.

7 **Économie**
Le secteur de l'énergie soutiendra la croissance économique, mais le rythme d'expansion se ralentira. Il se créera moins d'emplois, et les compressions budgétaires reviendront à la mode.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Marché de L'existant

Sous-titre : Les vendeurs restent en position de force

Tout au long de 2001, à Edmonton, le marché des logements existants a favorisé les vendeurs, et les trois premiers mois de 2002 n'ont eu rien de bien réjouissant pour les acheteurs. L'an dernier, les faibles taux hypothécaires et la bonne tenue du marché de l'emploi ont fait bondir à des niveaux records les ventes et les prix moyens des logements existants inscrits au S.I.A.MD de la Chambre immobilière d'Edmonton. Le rythme d'activité observé durant les deux premiers mois de 2002 donne à penser que de nouveaux points de comparaison seront établis à la fin de l'année. Les prix moyens atteindront assurément des sommets jusqu'à présent inégalés. Toutefois, la rareté de l'offre et les problèmes liés à l'abordabilité – suscités par la hausse des prix et des taux hypothécaires – s'ajouteront au ralentissement de la création d'emplois pour gêner la progression des ventes d'ici à l'été.

En 2001, l'important volume de ventes et le peu de nouvelles inscriptions sur le marché ont entraîné la chute du nombre d'inscriptions courantes au S.I.A.MD. Cette situation a perduré jusqu'aux premiers mois de 2002. En effet, seulement 1 696 logements existants étaient inscrits au S.I.A.MD en février, soit moins de la moitié du nombre relevé au même mois en 2001. La pénurie observée cet hiver est en partie attribuable à une hausse de 20 % des ventes et à une baisse proportionnelle des nouvelles inscriptions.

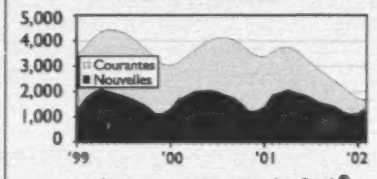
Au cours des huit derniers mois de l'année, le rapport ventes-inscriptions courantes moyen s'est élevé en moyenne à près de 50 %, pour augmenter davantage au premier trimestre de 2002. La SCHL estime qu'un marché équilibré commence à favoriser les vendeurs lorsque le rapport ventes-inscriptions courantes dépasse le seuil des 30 %. Comme les vendeurs sont clairement en position de force, les logements inscrits se vendent maintenant beaucoup plus rapidement et les prix ont monté en flèche.

Le tableau 1 permet de comparer les statistiques annuelles de ventes et de prix se rapportant aux maisons individuelles vendues par l'intermédiaire du S.I.A.MD en 2000 et en 2001 dans les districts de la ville d'Edmonton et dans les grandes municipalités environnantes. Après avoir connu une modeste hausse de 1,4 % en 2000, les ventes S.I.A.MD de maisons individuelles ont bondi de presque 13 % l'an dernier. Certaines municipalités de banlieue, comme la ville de Leduc et Spruce Grove, ont affiché des gains considérables. De nombreux districts de la ville d'Edmonton ont aussi enregistré des performances respectables, comme les secteurs Centre et Centre-Nord. En revanche, dans le Nord-Ouest d'Edmonton et à St.Albert, la progression des ventes a été plus lente que la moyenne.

Au cours des deux premiers mois de 2002, les ventes sont demeurées nombreuses malgré la rareté de l'offre. En janvier et en février, le nombre de maisons individuelles vendues par l'entremise du S.I.A.MD dans l'agglomération d'Edmonton a augmenté à nouveau en glissement annuel, cette fois de 14 %, et de bonnes améliorations ont été observées dans les zones Ouest et Sud-Ouest. Ce rythme effréné se maintiendra-t-il tout au long de l'année? C'est en fait peu probable, car les problèmes d'abordabilité et la diminution du nombre d'emplois créés devraient freiner progressivement la demande au cours de l'année.

Graphique 2

Les fortes ventes font reculer l'offre



Source : Chambre immobilière d'Edmonton
Février 2002 (moyenne mobile sur 3 mois)

Flambée des prix des maisons individuelles

Au début de 2002, les prix ont monté rapidement en raison du déséquilibre croissant qu'il y a entre l'offre et la demande. Après avoir augmenté de 8 % en 2001, le prix moyen des maisons individuelles a affiché un bond de plus de 15 % en janvier et en février par rapport aux mêmes mois en 2001. Ce rythme d'accélération ne devrait pas perdurer. En effet, on prévoit que le prix

Tableau 1

Ventes S.I.A.® - Logements Individuels
Janvier - Décembre (var. en %, 2000/2001)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2000	2001	%Var	2000	2001	%Var	2000	2001	%Var
Nord-Ouest	435	452	3.9	110,780	120,899	9.1	112,000	122,500	9.4
Centre-Nord	1,252	1,442	15.2	131,866	144,110	9.3	126,000	138,000	9.5
Nord-Est	567	610	7.6	115,910	122,308	5.5	114,900	122,700	6.8
Centre	504	585	16.1	80,807	86,899	7.5	74,950	82,500	10.1
Ouest	1,020	1,161	13.8	170,589	183,533	7.6	154,625	165,000	6.7
Sud-Ouest	1,106	1,235	11.7	190,646	207,135	8.6	176,125	190,000	7.9
Sud-Est	1,546	1,668	7.9	132,446	140,293	5.9	127,500	135,500	6.3
Ville d'Edmonton	**6,430**	**7,153**	**11.2**	**141,423**	**152,495**	**7.8**	**n/a**	**n/a**	**-**
St.Albert	852	872	2.3	166,846	184,897	10.8	159,900	174,900	9.4
Sherwood Park	776	908	17.0	166,670	177,210	6.3	158,200	167,000	5.6
Leduc	196	242	23.5	132,207	142,129	7.5	125,000	135,000	8.0
Spruce Grove	211	279	32.2	128,376	140,085	9.1	123,900	134,000	8.2
Ft. Saskatchewan	164	181	10.4	129,554	140,006	8.1	125,000	131,500	5.2
Toutes les zones de la CIE	**9,978**	**11,258**	**12.8**	**139,996**	**150,874**	**7.8**	**132,000**	**142,000**	**7.6**

Source : Chambre Immobilière d'Edmonton (CIE)

moyen des maisons individuelles existantes s'élèvera à 163 000 $ à la fin de l'année, en hausse de 8 %.

Comme le montre le tableau 3, le nombre de logements vendus à un prix inférieur à 120 000 $ a chuté, à la faveur de ceux vendus à plus de 150 000 $. À la mi-mars, nous avons examiné rapidement les logements inscrits en ligne au S.I.A.MD de la Chambre immobilière d'Edmonton, et nous avons constaté qu'effectivement, il ne restait que peu de logements individuels de moins de 120 000 $ par rapport à la dernière fois que nous avions fait le même exercice, c'est-à-dire à la fin du mois de février 2001.

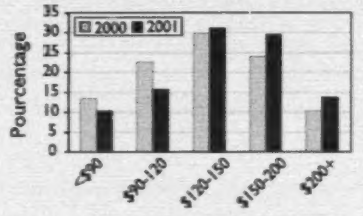
Le marché des copropriétés demeure fort

Après avoir progressé de 12 % en 2000, la demande de copropriétés existantes s'est emballée davantage en 2001, le volume de transactions S.I.A.MD s'étant gonflé de presque 20 %. Au cours des deux premiers mois de 2002, le taux d'accroissement des ventes est demeuré dans les deux chiffres. Cependant, la hausse des prix et la pénurie de copropriétés bon marché laissent craindre une diminution des ventes au deuxième semestre.

Les copropriétés représentent en général une option abordable pour de nombreux accédants à la propriété. Comme les loyers des appartements et les prix des maisons ont fortement augmenté l'an dernier, les copropriétés sont devenues de plus en plus

Graphique 3

Accroissement de la part du marché des maisons haut de gamme



Source : Chambre immobilière d'Edmonton, décembre 2001

attrayantes à leurs yeux. Les perspectives de ventes restent favorables en 2002, mais de nombreux acheteurs éventuels seront gênés par des problèmes d'abordabilité.

En 2001, le prix moyen des copropriétés vendues par l'intermédiaire du S.I.A.MD a monté de 5,5 % pour atteindre 92 592 $, et une nouvelle hausse de l'ordre de 6,5 % est attendue cette année. Le nombre de logements vendus à un prix supérieur à 100 000 $ a augmenté, et les copropriétés de moins de 80 000 $ se font plus rares. En effet, leur nombre a diminué considérablement en mars, ce qui forcera les acheteurs à passer à une fourchette de prix supérieure.

Pour ce qui concerne l'offre, on prévoit que la pénurie de copropriétés à prix modeste perdurera. Depuis quelques années, il s'est converti moins de logements locatifs en copropriétés, car le resserrement du marché locatif a permis aux propriétaires d'augmenter leurs revenus d'exploitation. Par ailleurs, les logements neufs de moins de 100 000 $ ont presque tous disparu au cours des deux dernières années. C'est que le coût des produits haut de gamme et les marges de profit sont de plus en plus élevés.

Le logement sera moins abordable en 2002

En 2001, le recul des taux hypothécaires a protégé certains acheteurs contre les problèmes d'abordabilité habituellement associés à la hausse des prix. Les frais de possessions mensuels d'une habitation type vendue par l'entremise du S.I.A.MD ont diminué de 3 %, bien que le prix moyen ait grimpé de 8 %.

Les perspectives pour 2002 ne sont pas aussi réjouissantes. Les frais de possession mensuels ne devraient pas augmenter dans une proportion se situant dans les deux chiffres comme en 2000, mais les acheteurs devront quand même débourser plus par mois pour une maison type inscrite au S.I.A.MD. Lorsque les taux hypothécaires se redresseront dans la seconde moitié de l'année, les effets de la hausse des prix commenceront à se manifester et les logements seront de moins en moins abordables. En 2002, le montant mensuel correspondant au principal, à l'intérêt et à l'impôt foncier augmentera de 4 % en moyenne, ce qui freinera progressivement la demande durant l'année.

Marché Du Neuf

Une autre année faste

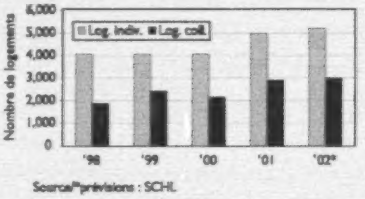
En 2001, on a dénombré 7 855 mises en chantier dans l'agglomération d'Edmonton, soit 26 % de plus que l'année précédente. Grâce aux bas taux hypothécaires, à la forte croissance de l'emploi et à la rareté de l'offre sur le marché de l'existant, les constructeurs d'habitations ont connu en 2001 leur meilleure année depuis 1982 (9 738 mises en chantier). Certes, il s'est créé moins d'emplois depuis quelques mois et les taux hypothécaires s'apprêtent à augmenter, mais l'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeurera quand même très intense dans toute la région métropolitaine. Cela étant dit, les constructeurs devront composer jusqu'en 2003 avec une pénurie de main-d'œuvre et le renchérissement des terrains.

Dans la ville d'Edmonton, la construction de maisons individuelles s'est accélérée de 32 % l'an dernier, soit bien plus rapidement que dans les autres secteurs de l'agglomération. En effet, 57 % de toutes les nouvelles maisons individuelles ont été mises en chantier à Edmonton même, comparativement à 52,5 % l'année précédente. Le comté de Strathcona et St. Albert – les collectivités de banlieue les plus importantes de l'agglomération – ont affiché des résultats très différents. À St. Albert, l'industrie avait du mal à trouver des terrains répondant à ses besoins, si bien que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est resté à peu près inchangé en 2001. En revanche, dans le comté de Strathcona, l'essor de l'économie locale a fait bondir de plus de 13 % les mises en chantier de logements individuels.

L'an dernier, 29 % des maisons individuelles mises en chantier à Edmonton étaient regroupées dans le secteur Nord-Ouest, qui est demeuré bon premier à ce chapitre. Par ailleurs, c'est dans le Sud-Est que les mises

Graphique 4

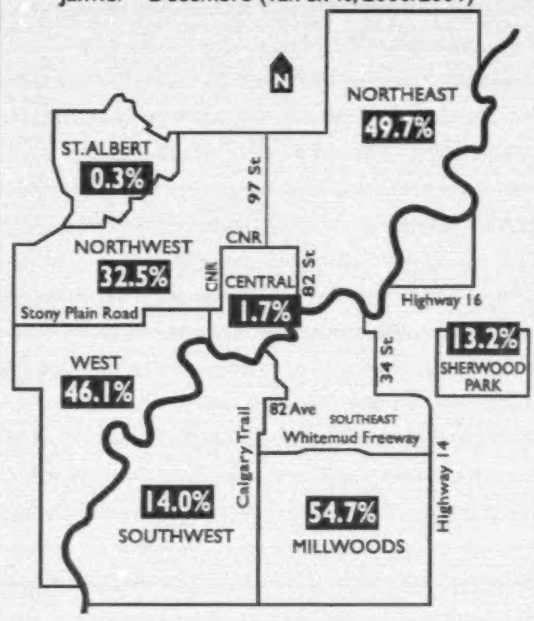
Vigueur persistante des mises en chantier en 2002



Source/*prévisions : SCHL

en chantier de logements individuels se sont multipliées le plus rapidement, affichant un bond de plus de 50 % par rapport à 2000. Pourquoi cet engouement? Notamment parce que les deux secteurs offrent un nombre appréciable de maisons individuelles neuves à moins de 200 000 $. La zone Sud-Ouest est encore arrivée deuxième, mais la production dans ce secteur de la ville s'est accrue bien

Hausse des Mises en Chantier de Logements Individuels en 2001
Janvier - Décembre (var. en %, 2000/2001)



Source: CMHC

plus lentement que la moyenne. Le stock était toutefois constitué d'habitations généralement plus chères. En effet, au moins la moitié des ventes de logements ont été conclues à un prix supérieur à 200 000 $ l'an dernier.

Le prix moyen d'un logement neuf type a augmenté de 3 % en 2001 pour atteindre 188 821 $, ce qui représente une hausse relative analogue à celle que la SCHL avait observée l'année précédente. En 2000, nous avions remarqué que la taille moyenne des maisons avait diminué de 2,2 % et que ce phénomène avait permis de contenir les prix. En 2001, la superficie moyenne des maisons est demeurée stable, à près de 1 730 pieds carrés. Cette fois, l'ascension des prix a plutôt été freinée par certains changements dans l'éventail de produits offerts sur le marché. En 2002, les prix des logements neufs devraient s'accélérer de 4 % en moyenne, et de plus encore dans le cas des modèles ordinaires. C'est la préférence pour des produits meilleur marché qui limitera, cette année, la progression des prix moyens.

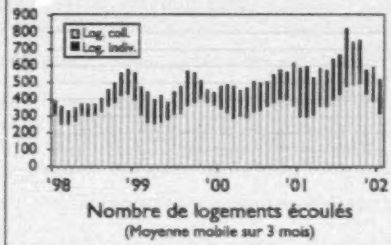
Le nombre de maisons individuelles neuves écoulées (vendues) s'est accru de 15 % en 2001 – une hausse considérable –, pour atteindre 4 719. Par ailleurs, le stock de logements achevés et inoccupés, maisons-témoins comprises, s'est amenuisé. À la fin de 2001, il ne comptait plus que 370 logements (dont 260 maisons-témoins), soit 33 % de moins qu'en décembre 2000, où l'on en avait dénombré 554. Les constructeurs devront, au cours des six premiers mois de 2002, rattraper le retard accumulé.

Étant donné que peu de maisons ont été construites sans commande et que beaucoup de commandes ont été passées, le rythme d'activité devrait dépasser au premier semestre celui enregistré à la même période l'an dernier. Toutefois, l'industrie tourne déjà à plein régime; le nombre de logements en construction en février était d'au moins 50 % supérieur à ce qu'il était un an plus tôt. Durant la deuxième moitié de l'année, le ralentissement de la croissance de l'emploi et le relèvement des taux hypothécaires auront un effet modérateur sur les ventes. Tout compte fait, la construction de maisons individuelles dans l'agglomération s'accélérera de 5 % en 2002 par rapport à 2001.

L'offre de terrains se contracte

L'activité intense observée dans le secteur de la construction résidentielle l'an dernier a fait diminuer le stock de lots pour maisons individuelles dans l'agglomération. Le rapport Doesburg, produit trimestriellement pour le

Graphique 5
Logements neufs : en forte demande



Nombre de logements écoulés
(Moyenne mobile sur 3 mois)

Source : SCHL, février 2002

secteur de la promotion immobilière, faisait état de 5 746 terrains vacants dans la région métropolitaine d'Edmonton à la fin de 2001, comparativement à 6 256 un an auparavant, ce qui représente une baisse de 8 %. Les taux d'écoulement dans la seconde moitié de 2001 ont surpassé la capacité de production des promoteurs, ce qui a entraîné une diminution du nombre de terrains que l'industrie a l'habitude de garder en réserve pour le printemps. Cette année, l'offre sera restreinte dans certains secteurs et les prix augmenteront plus rapidement.

D'après le Relevé des logements écoulés sur le marché qu'a effectué la SCHL en 2001, le prix d'un terrain type dans l'agglomération s'est accéléré de 6,3 %, pour atteindre 54 940 $. Au dernier trimestre de l'année, l'offre avait déjà commencé à se contracter, et le terrain d'un logement neuf moyen se

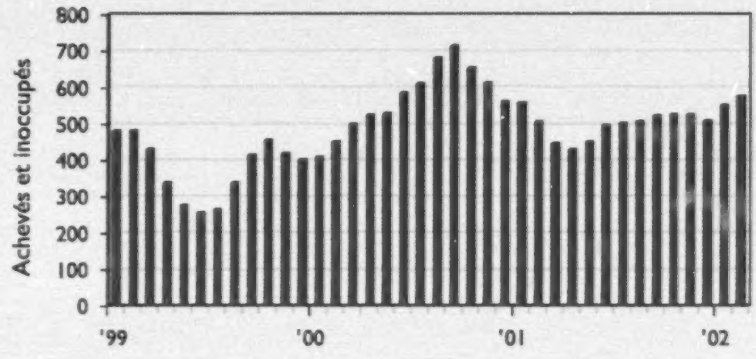
Tableau 2
Ventes de logements individuels neufs, par région
Janvier - décembre (var. en %, 2000/2001)

	Nombe de log. 2001	%chg	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Centre-Nord	151	1.3	161,197	155,000
Nord-Est	194	17.6	165,510	159,117
Nord-Ouest	773	32.4	185,019	176,800
Centre-Sud	31	-6.1	260,732	217,000
Sud-Est	436	35.4	174,510	166,500
Sud-Ouest	613	20.0	231,852	209,900
Ouest	393	20.6	192,234	175,000
Total - Ville d'Edmonton	**2,591**	**23.8**	**193,482**	**178,200**
Ville de Fort Saskatchewan	63	43.2	193,208	183,900
Ville de Leduc	86	7.5	193,208	183,900
Comté de Parkland	195	-10.6	135,528	126,213
Ville de Spruce Grove	141	24.8	136,841	134,518
Ville de St. Albert	368	-8.7	214,174	205,000
Comté de Strathcona	808	15.6	203,609	184,500
Total - municipalités rurales	**2,120**	**5.1**	**183,124**	**170,000**
RMR d'Edmonton	**4,711**	**14.6**	**188,821**	**175,000**

Source: SCHL

Graphique 6

Stock de logements collectifs neufs



Jumelés, maisons en rangée et appartements

(Moyenne mobile sur 3 mois)

Source : SCHL, février 2002

vendait 56 860 $, soit 8,7 % plus cher que durant les trois derniers mois de 2000. Étant donné que la pénurie gagne peu à peu les secteurs les plus prisés de la région, on prévoit de nouvelles hausses de prix en 2002, oscillant entre 8 et 10 %.

La construction de logements collectifs demeure intense

En 2001, le nombre de mises en chantier de logements collectifs a grimpé de 34 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre 2 896 – un niveau inégalé depuis 1982. L'essentiel des gains relevés l'an dernier est attribuable à l'activité intense observée du côté des appartements locatifs et des maisons jumelées. Les faibles taux d'inoccupation et la flambée des loyers ont donné aux promoteurs et aux investisseurs autant de bonnes raisons pour construire des immeubles de logements locatifs. Comme le marché des copropriétés existantes se porte particulièrement bien et que le marché locatif restera serré, il devrait se construire en 2002 à peu près autant de logements collectifs qu'en 2001.

Bien qu'au moins deux tiers des nouveaux logements collectifs aient été mis en chantier dans la ville d'Edmonton, c'est moins qu'en 2000, où la proportion s'était élevée à 76 %. En 2001, la construction de logements collectifs s'est fortement accélérée dans certaines collectivités comme la ville de Leduc, Fort Saskatchewan et Spruce Grove. En revanche, elle s'est repliée à St. Albert et à Stoney Plain.

En 2001, il s'est écoulé un grand nombre de logements collectifs, ce qui a contribué à l'amenuisement du stock. Fin décembre, on a relevé 507 logements collectifs neufs inoccupés, soit 15 % de moins qu'un an plus tôt. Ce nombre a toutefois remonté pour se fixer à près de 650 en février, car il y a eu plus d'appartements locatifs achevés que de logements écoulés.

Au centre-ville, l'offre de logements locatifs neufs restera abondante compte tenu du grand nombre de logements en stock ou en construction. Les mises en chantier y seront donc moins nombreuses en 2002, bien que des permis aient été délivrés au premier trimestre pour la construction de gros ensembles. Dans le reste de l'agglomération, l'offre de logements locatifs neufs est en grande partie insuffisante. Le marché des logements collectifs dans son ensemble devrait demeurer équilibré toute l'année.

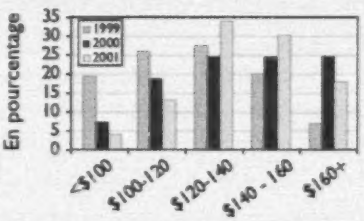
Le marché des copropriétés neuves sera équilibré

En 2001, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont reculé de 6 %, sans toutefois descendre sous la barre des 1 000, tandis que celles de maisons en rangée ont encore une fois presque atteint la centaine. À la fin de l'année, il y avait en stock près de 200 appartements en copropriété neufs, comme en 2000. Avec le tassement de l'offre et la hausse des prix sur le marché de l'existant, la construction de copropriétés neuves devrait s'accélérer en 2002.

Toujours en 2001, nous avons remarqué que les copropriétés neuves de moins de 100 000 $ continuaient de se raréfier. Les copropriétés à prix élevé, qui s'étaient multipliées en 2000, ont aussi perdu du terrain. En conséquence, le prix des copropriétés neuves, en particulier celui des appartements, oscille de plus en plus entre 120 000 et 160 000 $.

Graphique 7

Ventes des nouveaux logements copropriété par échelle de prix



Part du marché (écoulements)

(Logements collectifs en rangée et appartement)

Source: SCHL

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Goatcher

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (780) 423-8729
Toll free: 1-877-722-2642
Télécopieur: (780) 423-8702
Courrier électronique:
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

Marché Locatif

Peu de logements vacants en perspective

L'an dernier, le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération d'Edmonton est tombé à son plus bas niveau en au-delà de deux décennies, sous l'effet conjugué de la robustesse de l'économie, du faible taux de chômage, de l'immigration interne massive et de la hausse du prix des logements. Bien que le ralentissement de la croissance économique devrait entraîner un relâchement de la demande, on s'attend à ce que les niveaux d'inoccupation restent, pendant une bonne partie de 2002, semblables à ceux observés récemment.

D'ici à la prochaine Enquête sur les logements locatifs, en octobre 2002, la SCHL ne s'attend qu'à une légère ascension du taux d'inoccupation global des appartements à Edmonton. En effet, après être descendu de 1,4 %, en octobre 2000, à 0,9 %, un an plus tard, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'accélérera lentement pour atteindre 1,2 % en octobre 2002. Certes, de nouveaux logements s'ajouteront au parc locatif grâce à l'intensification de l'activité dans ce secteur de la construction, mais la plupart d'entre eux seront vite occupés par les immigrants internes et les ménages nouvellement formés.

Les loyers continueront d'augmenter

Tout comme en 2001, les dures conditions qui régissent le marché locatif dans la région d'Edmonton auront encore pour effet de pousser les loyers à la hausse, puisque le marché continue de favoriser les propriétaires au détriment des locataires. Entre octobre 2000 et octobre 2001, les loyers des appartements ont bondi de 9,3 %, alors qu'ils n'avaient progressé que de 4,7 % au cours des 12 mois précédents. Ceux des maisons en rangée ont augmenté de 8,3 %, c'est-à-dire de 54 $ par mois en moyenne.

Les taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée ne devraient pas s'accroître considérablement en 2002. Il faut dont s'attendre à de nouvelles hausses de loyer dans les deux catégories de logement, cette fois de l'ordre de 7,5 %. En 2001, les propriétaires se sont heurtés à l'incertitude accrue qu'a suscitée la flambée des prix du gaz naturel, bien que celle-ci ait été contrebalancée en partie par diverses allocations gouvernementales. Cette année, le coût moyen de l'énergie s'alourdira dans l'agglomération, puisque le programme d'allocations gouvernementales tire à sa fin et qu'Epcor devra percevoir les sommes impayées correspondant aux charges qui avaient été reportées en raison des taux plafonds fixés par la loi provinciale. En conséquence, les propriétaires majoreront à nouveau les loyers pour s'assurer d'un bilan d'exploitation positif.

Les logements locatifs qui seront achevés en 2002 ne contribueront guère à freiner la poussée des loyers. C'est plutôt le contraire qui se produira, à cause des coûts élevés liés à la construction d'ensembles de logements locatifs. Selon le type d'immeuble, les promoteurs d'appartements locatifs neufs demandent près de 1,20 $ le pied carré en moyenne pour atteindre le seuil de la rentabilité. Ainsi, pour un logement de deux chambres ayant une superficie de 850 pieds carrés, il faudrait que le loyer soit fixé à plus de 1 000 $ par mois. À l'heure actuelle, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres existant s'élève à 654 $.

Télécopie RAPIDE
Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

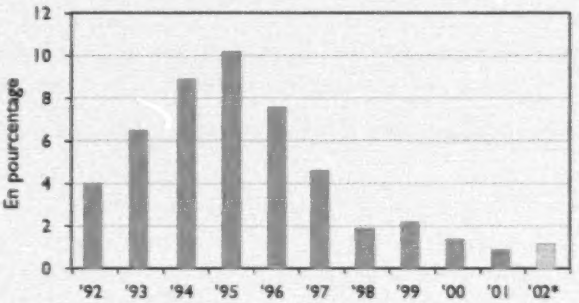
Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

Disponible annuellement à la fin de novembre

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL Tél.: (403) **515-3006**

Chart 8

Peu d'appartements locatifs inoccupés



Source/*prévisions : SCHL

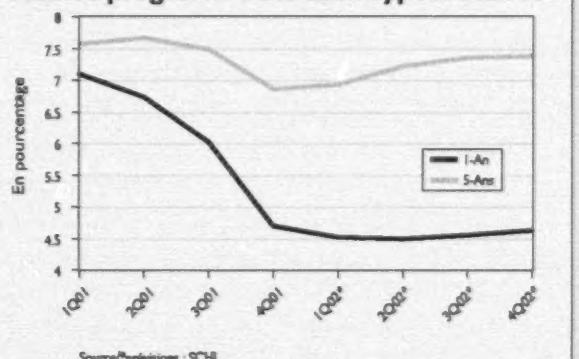
Perspectives d'évolution du marché hypothécaire

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme devraient demeurer stables en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Cependant, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que la politique monétaire se resserrera sur les marchés financiers.

Les perspectives en ce qui concerne les taux hypothécaires à court terme restent favorables en 2002. En effet, ceux-ci devraient osciller entre 4 et 5 % pour les prêts de un an, entre 6 et 7 % pour les prêts de trois ans, et entre 7 et 8 % pour les prêts de cinq ans.

Graphique 9

Hausse progressive des taux hypothécaires



Source/*prévisions : SCHL

Aperçu de la Situation Économique

Ralentissement de la croissance en 2002

Les perspectives économiques d'Edmonton demeureront parmi les meilleures au pays en 2002, mais la croissance de l'économie s'affaiblira en raison d'une accalmie dans le secteur de l'énergie et de l'abolition de certaines dépenses publiques. En 2001, 17 200 emplois ont été créés, ce qui représente une augmentation moyenne de 3,5 %. Ce rythme de croissance devrait diminuer pour se fixer à 2 % cette année, ce qui correspond à un gain net de 10 000 nouveaux travailleurs. Comme le taux de chômage restera très bas par rapport au reste du pays, le niveau déjà assez élevé d'immigration interne se maintiendra.

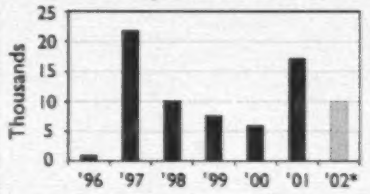
Les bas prix du gaz naturel donneront lieu, cette année, à une diminution des dépenses d'investissement et des activités de forage dans le Nord et le Centre de l'Alberta. Si les prix du pétrole ont augmenté au premier trimestre de 2002, les perspectives à court terme en ce qui concerne ceux du gaz naturel ne sont pas aussi encourageantes. En Amérique du Nord, les stocks ont atteint des volumes presque records en février et, avec l'hiver qui tire à sa fin, la situation ne risque pas de se redresser dans l'immédiat. Après avoir connu une année exceptionnelle en 2001, l'industrie prévoit forer entre 20 et 25 % de moins de puits – ce qui ferait de 2002 une année tout de même assez bonne.

La région de la capitale continue de profiter de sa position en tant que centre d'approvisionnement et de services pour l'expansion du secteur des sables bitumineux dans le Nord-Est de l'Alberta. Par exemple, la valeur des permis de construire délivrés par la ville d'Edmonton a bondi de 15 % pour atteindre 904,5 millions de dollars l'an dernier, après avoir grimpé de 20 % en 2000. En 2001, dans le comté de Strathcona, la valeur des permis a augmenté de 16 %, pour se fixer à plus de 200 millions de dollars. Comme on attend des investissements dépassant les 50 milliards de dollars dans ce secteur en Alberta, il se pourrait qu'encore cette année, l'économie se développe plus rapidement dans la région d'Edmonton que dans la majorité des autres agglomérations du Canada.

Au cours de la décennie, les investissements seront au moins deux fois plus importants dans le secteur de l'énergie que dans celui des sables bitumineux. L'unité de valorisation du bitume que Shell a fait construire à Scotford (1,7 milliard de dollars) est presque achevée, tout comme l'expansion de sa raffinerie, située non loin (400 millions de dollars). Petro-Canada a commencé l'an dernier la modernisation de l'une de ses raffineries – une entreprise de 4 milliards de dollars qui s'échelonnera sur 10 ans –, tandis qu'Imperial Oil consacre 500 millions de dollars au rajeunissement de sa raffinerie. Ailleurs, Corridor Pipeline investit actuellement 700 millions de dollars pour relier l'unité de valorisation de Scotford et la mine du lac Muskeg appartenant à Shell, alors que Williams Energy dépense 235 millions de dollars pour un réseau de pipelines. D'autres projets sont en cours d'approbation pour la construction de pipelines qui relieraient Athabaska et Edmonton (Bison, Meadow Creek, TrueNorth).

Étant donné la position d'Edmonton en tant que capitale de l'Alberta, les changements touchant la politique budgétaire du gouvernement influent sur la confiance des consommateurs et des entreprises. Les compressions budgétaires effectuées au dernier semestre de 2001 en Alberta se poursuivront durant l'exercice 2002-2003, surtout parce que les recettes d'exploitation des ressources diminuent. Si la situation ne se redresse pas, les mesures mises en oeuvre l'automne dernier resteront en vigueur en 2002 et se traduiront par des réductions de dépenses et des hausses d'impôts ou de taxes.

Graphique 10
Diminution de la création d'emplois en 2002

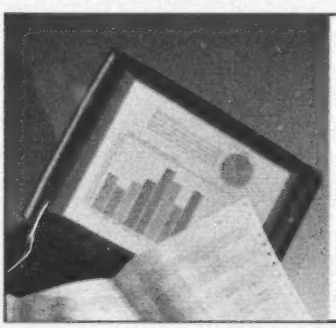


Croissance annuelle moyenne de l'emploi

Source : Statistique Canada
*Prévisions : SCHL

Les compressions annoncées en mars dans la province pourraient constituer une menace pour une partie des fonds qui devaient être injectés dans les infrastructures à Edmonton cette année. Malgré cela, les travaux d'expansion se poursuivront à l'aéroport international d'Edmonton, la troisième phase évaluée à 83 millions de dollars étant censée prendre fin d'ici au milieu de 2003. Les sociétés Epcor et TransAlta ont, pour leurs installations respectives situées à l'ouest d'Edmonton, des projets d'expansion totalisant près de 2,5 milliards de dollars sur trois ans – sans compter les travaux nécessaires pour accroître en conséquence leur capacité de transmission.

Le secteur manufacturier diversifié dont jouit l'agglomération profitera lui aussi de la reprise économique prévue aux États-Unis. En effet, grâce à des industries comme celles de la pétrochimie, de la transformation des aliments, de la transformation des métaux et des produits forestiers, le taux de chômage se maintient bien en dessous de la moyenne nationale. Il devrait aussi se créer à moyen terme des emplois dans le secteur de la production de pointe à Edmonton. De nouveaux débouchés verront le jour grâce à L'Institut national de nanotechnologie, qui sera construite à l'Université de l'Alberta d'ici cinq ans au coût de 120 millions de dollars.



TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT D'EDMONTON

MARS 2002

	1999	2000	% Var.	2001*	% Var.	2002*	% Var.
MARCHÉ DE L'EXISTANT							
Inscriptions courantes S.I.A.® (juin)	4,479	4,119	-8.0%	3,378	-18.0%	3,000	-11.2%
VENTES S.I.A.®							
Maisons individuelles	9,837	9,978	1.4%	11,258	12.8%	11,250	-0.1%
Log. en copropriété	2,834	3,173	12.0%	3,792	19.5%	3,800	0.2%
Total	13,594	14,189	4.4%	16,079	13.3%	16,000	-0.5%
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	133,442	139,966	4.9%	150,874	7.8%	163,000	8.0%
Log. en copropriété	81,567	87,762	7.6%	92,592	5.5%	98,500	6.4%
Moyenne	118,871	124,203	4.5%	133,441	7.4%	143,500	7.5%
MARCHÉ DU NEUF							
Log. achevés et inoccupés (déc.)							
Maisons individuelles	466	554	18.9%	370	-33.2%	400	8.1%
Log. coll. (jum., en rangée, app.)	368	594	61.4%	507	-14.6%	600	18.3%
Mises en chantier							
Maisons individuelles	4,075	4,072	-0.1%	4,959	21.8%	5,200	4.9%
Log. collectifs	2,414	2,156	-10.7%	2,896	34.3%	3,000	3.6%
Total	6,489	6,228	-4.0%	7,855	26.1%	8,200	4.4%
Prix moyens - log. neufs							
Maisons individuelles	178,147	183,512	3.0%	188,821	2.9%	197,000	4.3%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	2.2	1.4		0.9		1.2	
Loyer, 2 ch. (var. en % sur 12 mois)	4.5	5		9.3		7.5	
HYPOTHÈSES CONCERNANT LES PRÉVISIONS							
Taux hypothécaires (3 ans)	7.38	8.17	0.8	6.88	-1.3	6.47	-0.4
Taux hypothécaires (5 ans)	7.56	8.35	0.8	7.41	-0.9	7.23	-0.2
Personnes occupées	481,950	487,950	1.2%	505,150	3.5%	515,150	2.0%
Croissance de l'emploi (nbre d'emplois)	7,650	6,000		17,200		10,000	
Taux de chômage	6.0	5.3		4.9		5.5	
Migration nette (1er mai - 30 avril)	8,163	8,210		9,000		10,000	

** Prévisions de la SCHL*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton

1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.